

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2022, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 13.04.2023, kl. 19:00

Øvre tilfluktsrom, Haugtussa

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Forslag til korrigerende vedtektenes pkt. 5-1 (9)

6 Godkjenning av nåværende bygningsmasse

7 Søknad om å få beholde hagemur / gjerde, Gangarstien 33, samt sette opp drivhus

8 Søknad om skillevegg mellom Springarstien 35 og 37

9 Tillatelse til å sette opp trampoline ved Hallingstien 35

10 Større trafiksikkerhet og forbedret bomiljø i Haugtussa borettslag

11 Valg

11.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

11.3 Valg av valgkomité

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Haugtussa

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 350 000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 350 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Forslag til korrigerende av vedtektenes pkt. 5-1 (9)

Begrunnelse for vedtektsendringen:

Forslaget innebærer ingen reell endring, det

- Retter opp en feil fra ekstraordinær generalforsamling 2022
- Presiserer meningen ved å omformulere "installasjoner/tiltak" til "frittstående bygninger"
- Forenkler ordlyden noe for å gjøre den mer lettlest og forståelig

Den opprinnelige ordlyden fra 2016 var:

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle **utvendige utbygg som ikke henger sammen med boligen** eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. **Alle slike utbygg skal være godkjent av borettslaget.** Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike utbygg er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike utbygg dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra fellesutgiftene for slike utbygg.

Paragrafen overfører vedlikeholdsansvaret for egenoppførte, frittstående bygg fra borettslaget til andelseier, og klargjør at dette ikke fritar andelseier fra søknadsplikten.

På ekstraordinær generalforsamling 2022 ble ordlyden endret til

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle **utvendige installasjoner/tiltak som ikke henger sammen med boligen** eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. **Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune.** Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike installasjoner/tiltak er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike installasjoner/tiltak dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra husleie for slike installasjoner/tiltak.

Hensikten var å fjerne det selvmotsigende uttrykket "utbygg som ikke henger sammen med boligen". Som framgår, endte en opp med å feilaktig endre godkjenningmyndigheten fra borettslaget til styret. I tillegg er begrepet "installasjoner/tiltak" veldig upresist, med stort rom for tolkning og misforståelser. Ordlyden kan lett misforstås dithen at paragrafen ilegger søknadsplikt for enkelte tiltak, noe som aldri var intensjonen.

Paragrafen beskriver et unntak fra pkt. 5-2 (1) om borettslagets vedlikeholdsplikt for **bygninger**, og det er dermed riktigst å videreføre den ordbruken.

Laura Gil Martens

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 5-1 (9) endres til
Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle frittstående bygninger som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen.
Alle slike bygninger skal være godkjent av borettslaget etter gjeldende regler.
Ved salg er andelseier pliktig til å informere ny eier at vedlikehold på slike bygninger er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike bygninger dekkes ikke av borettslaget, og det vil dermed ikke bli avkrevd ekstra fellesutgifter.

Styrets innstilling: Styret noterer at vedtektene etter den ekstraordinære generalforsamlingen i 2016 ble gitt en annen ordlyd enn det som ble protokollført i sak 3. Derfor var det denne ordlyden som lå til grunn i forslaget til vedtak i den ekstraordinære generalforsamlingen i 2022, som ble vedtatt. Endringen i 2016, der "styret i" ble innskutt i setningen, gir verken mening eller reell betydning, og bør absolutt fjernes.

(Utgangspunktet er alltid at utbygg og andre endringer av bygningsmassen skal godkjennes av generalforsamlingen. Men denne fullmakten kan gis over til styret for å forenkle saksgangen, slik styret er gitt ved utbygningsveilederen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 1999.)

Hvis vedtektene begrenses til å kun notere godkjenningsplikt for "frittstående bygninger som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen", vil resultatet bli en misvisende representasjon av loven. Ordlyden vil da være villedende og uhensiktsmessig, på den måten at vedtektene da gir feilaktig inntrykk av at eksempelvis hytter, halvtak og plattinger kan sette opp uten å søke, så lenge man sørger for at de henger fast i boligen. Dette stemmer jo ikke.

Styrets forslag til vedtak:

Styret takker for tipset, og foreslår at vedtektene 5-1 (9) endres slik at "styret i" tas bort fra setningen "Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune."

Etter endringen vil vedtektene 5-1 (9) lyde:

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle utvendige installasjoner/tiltak som ikke henger sammen med boligen eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune. Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike installasjoner/tiltak er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike installasjoner/tiltak dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra husleie for slike installasjoner/tiltak.

6. Godkjenning av nåværende bygningsmasse

Generalforsamlingen 2022 besluttet å stanse prosessen med å kreve søknader for bygningsmessige tiltak som er blitt oppført i årenes løp. Ballen ble spilt tilbake til styret, som på et beboermøte i februar la fram to mulige løsninger for hvordan prosessen kunne håndteres videre. Forslagene var basert på omfattende undersøkelser, og erkjennelsen av at omfanget av tiltak som trengte godkjenning, var vesentlig større enn det begrensede utvalget som kom til syne på fjorårets generalforsamling.

Styret la følgende to forslag fram for beboermøtet:

- 1) Generalforsamlingen godkjenner alt slik det står, med eventuelle gitte unntak
- 2) Styret godkjenner ett og ett tiltak

Det første forslaget ble klart best tatt imot, og er derfor det styret har valgt å videreutvikle. Det som bør nevnes om det andre forslaget, er at dette ville gitt en flerårig prosess. Her ville styrets ressurser blitt bundet kraftig opp i å identifisere, søknadsbehandle, klagebehandle (inkludert rettstvister) og ajourføre flere hundre tiltak. En løsning som også ville blitt administrativt svært utfordrende.

Styret vil med valgt løsning ha et godt utgangspunkt for likebehandling av fremtidige søknader.

Som dokumentasjon av dagens situasjon, har styret i forkant av generalforsamlingen gjennomført en fullstendig fotografering av nåværende bygningsmasse, gjennom dronebilder supplert med enkeltbilder av alt som ikke ble inkludert på dronebildene. Bildene er gjennomgått av styret for å sikre at alle tiltak og fasader har kommet med.

Til info: Tiltak som krever godkjenning av kommunen, må naturligvis ha slik godkjenning i tillegg.

(Tiltak som ikke oppnår kommunal godkjenning, må justeres i tråd med kommunens tilbakemelding.)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen setter strek, og godkjenner nåværende bygningsmasse slik den står, som fotografert, med følgende unntak:

- tiltak oppført på areal utenom andelens opprinnelig tilmålte areal
- tiltak som er avvist av en tidligere generalforsamling, men fortsatt står
- lovstridige tiltak og tiltak med utilbørlig sikkerhetsrisiko

En eventuell godkjenning skaper ingen presedens for fremtidige søknader.

7. Søknad om å få beholde hagemur / gjerde, Gangarstien 33, samt sette opp drivhus

Våren 2022 søkte jeg daværende styre om å få gjøre om på hagen og sette opp et gjerde i stedet for hekken som da fantes på hjørnet.

Jeg fikk hjelp til å lage nytt design med nye plantekasser og nytt gjerde (mur) av Nygaard Anleggsgartner. Jeg sendte inn søknader og disse ble godkjent og jeg fikk beskjed om at det var ikke nødvendig å ta dette opp i generalforsamlingen.

Dessverre viste det seg at de tegningene jeg hadde sendt inn ikke var detaljerte nok. Styret mente da at det ikke gikk frem av tegningene at det skulle være en mur på grensen og ikke bare et gjerde. Jeg ville selvsagt ha sendt alle tegningene hvis jeg hadde visst at det var viktig, men jeg var ikke klar over at det var noen forskjell på tillatelsene som krevdes.

Begrunnelsen var at en mur er en mer permanent konstruksjon enn et plankegjerde og at BATEs advokater mener at den type tiltak krever godkjenning av generalforsamling (GF) før et styre kan godkjenne dem.

I etterkant, etter litt frem og tilbake, tok jeg sjansen på å fortsette med arbeidet ved å kle inn muren med tre, slik at det fremstår som et vanlig gjerde fra utsiden.

Grunnen er at plantekassene var allerede laget inne i hagen, og disse vil ikke få tilstrekkelig støtte fra et plankegjerde. Det vil si at hvis muren må ned, må hele hagekonstruksjonen tas ned og alt arbeidet og alle pengene ville vært bortkastet. Jeg håper at det ikke blir nødvendig! Da blir det vanskelig å lage en fin hage som borettslaget ønsker.

Jeg ønsker videre å sette opp et lite drivhus av typen som kan stilles inn til veggen. Bredde 0,69m, sidehøyde 1,52m, totalhøyde 1,84m.

Drivhus Ida 0,9 m2 m/polykarbonat - Hageland

Vedlagt er tegningen slik den opprinnelig var tenkt (Johnsen Linda isometrisk1, rev1.), den tegningen som opprinnelig ble sendt styret i 2022 (Johnsen Linda, plantegning, rev 1) og bilder (foto) av hvordan det har blitt løst i realiteten.

Linda Johnsen, Gangarstien 33

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner muren med treverket utenpå slik den nå er, samt oppsett / montering av drivhus.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger til søknaden, men anbefaler at den delen som gjelder godkjenning av drivhus sendes tilbake til styret for behandling, siden styret i kraft av utbyggingsveilederen har mandat til å søknadsbehandle det tiltaket.

Merk at denne saken vil være inkludert i en eventuell godkjenning av eksisterende bygningsmasse, og i så fall bortfalle i sin helhet.

8. Søknad om skillevegg mellom Springarstien 35 og 37

Vi ønsker å bygge skilleveggen høyere enn den er i dag. Legger ved tegning av endring av skillevegg.

Steffen Havik og Ulf Heide, Springarstien 35 og 37

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner skissert forhøyelse av skillevegg.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger til søknaden. Hvis generalforsamling godkjenner, må søknad sendes til Stavanger kommune for godkjenning, grunnet at høyden på leveggen overstiger 180 cm.

9. Tillatelse til å sette opp trampoline ved Hallingstien 35

Jeg søker generalforsamlingen om lov til å disponere et lite område rett utenfor min andelsbolig, som er på enden i Hallingstien 35. Dette for å sette opp en trampoline. Se vedlegg 1 og 2. Jeg har sett at flere andeler som ligger på enden disponerer områder som i utgangspunktet er på fellesområder, og ber om lov til det samme (se vedlagte eksempler), dog kun til dette formålet. Området er langs husets vestvendte vegg, mot Haugtussa barnehage, og jeg anser derfor at dette ikke vil være sjenerende for andre beboere.

Hvis jeg får lov å sette den opp kan jeg sikre den mot uvedkommende med et stakittgjerde rundt, og mot vær og vind med div stropper, plugger og annet som gjør at den står støtt til enhver tid.

Forslag til vedtak: At tillatelse gis til dette formålet mot at andelseier forsvarlig sikrer

trampolinen og fører tilsyn med bruken.

Styrets innstilling: En godkjenning av søknaden vil innebære at en andelseier gis rett, i all framtid, til å legge beslag på fellesareal ved siden av boligen som ikke er del av boligens opprinnelig tildelte hageareal.

En søknad om en trampoline ved siden av veien reiser også spørsmål om sikkerhet og ansvar. Hvem har ansvaret hvis uvedkommende barn benytter den, eller hvis trampolinen blir tatt av vinden, og noen skader seg?

Både av hensyn til det prinsipielle og det sikkerhetsmessige ved denne saken, mener styret at borettslaget er tjent med å stemme imot forslag til vedtak.

10. Større trafikksikkerhet og forbedret bomiljø i Haugtussa borettslag

Gjennom flere år har trafikksituasjonen i borettslaget vårt vært et stort problem. Det er betydelig trafikk i gatene og det er mye stygg kjøring i altfor høy hastighet, uten hensyn til at myke trafikanter, og særlig barn, bor og leker her. Vi er flere bekymrede beboere som alle synes å merke at det har blitt verre de siste årene. Det ser ut til å gjelde særlig tjenestebiler som kjører inn i borettslaget, men også privatbiler. Allerede i ulykker mellom bil med 50 km/t og myke trafikanter er det overveiende sannsynlig med dødelig utgang for den myke trafikanten (www.tryggtrafikk.no). Denne hastigheten er dessverre ikke sjelden å oppleve. I dagens situasjon kan vi altså aldri være sikre på at verken barn eller voksne er trygge på veiene utenfor husene våre. Dette har direkte innvirkning på bomiljø og vår trivsel i Haugtussa borettslag.

Foruten de muligheter og begrensninger som ligger i Stavanger kommunes mandat til å gjøre endringer i reguleringsplaner, ønsker vi at borettslaget selv tar tak i problemet. Vi ønsker at styret (og ev. arbeidsgruppe som nedsettes) gis mandat (også økonomisk) til å gjennomføre et prosjekt hvor målsetningen er å få hjelp og innspill til å vurdere hvordan man kan gjøre gatene våre til et tryggere og triveligere sted å være, og samtidig ivareta nødvendige transportbehov.

Vi ser for oss at styret får hjelp av eksterne konsulent(er), som for eksempel arkitekt og/eller landskapsarkitekt, til å se på hva slags muligheter (og begrensninger) som ligger i området vårt, både praktisk og juridisk. I tråd med god forretningsskikk bør det naturligvis hentes inn anbud fra flere tilbydere. Det kan være hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe, hvor både styrerepresentanter og beboere inngår.

Forslaget er signert av: Ingrid Louise Norås - Springarstien 7, Maria Bergem Tobiassen og Victor Lopez Tobiassen - Springarstien 13, Signe Eline H. Grønsdal og Mathias Grønsdal - Springarstien 15, Ada Hanson og Marius Hagen 21 - Springarstien 21, og Beate Stange og Steffen Solberg - Springarstien 23

Forslag til vedtak: 1) Det opprettes en arbeidsgruppe, som

2) Identifiserer potensielle samarbeidspartnere, og

3) Inviterer interesserte samarbeidspartnere til presentasjon av prosjektet

Videre må det

4) Vedtas en kostnadsramme og tidsplan

Styrets innstilling: Styret har en pågående prosess vedrørende trafikksikkerhet. I denne omgang testes det ut fartshumper. Styret foreslår at saken spilles tilbake til styret, siden den ligger innenfor styrets handlingsrom.

11. Valg

11.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Astrid Elisabet Tveitaskog er innstilt som styremedlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Astrid Elisabet Tveitaskog som styremedlem.

11.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Espen Dyrland og Silvia Anna Kjørstad er innstilt som varamedlemmer av valgkomiteen.

Presentasjon av Espen Dyrland:

Navn: Espen Dyrland
Boenhet: Sylvelinstien 13
Alder: 32 år
Arbeid: Drifts KAM, Posten Norge AS

Relevant erfaring:

To verv (hhv 2012-2013 og 2019-2020) i Studentens musikkforening styret med personalansvar utenom for frivillige. Fokus på å drifte og arrangere arrangementer på Studenthuset Folken i Stavanger.

Styremedlem, husstyret til Lura Bulls Amerikansk Fotball lag i 2016.

Medlemskap i ledergruppen for Jæren Spillforening 2020 - 2022. Fokus på å arrangere årlig turnering i gitte populære spillsystemer, veldedighets arrangement, og diverse arrangementer for å samle unge og vokse som er interessert i alternative fritidssysler som brettspill, o.l.

Motivasjon for dette vervet:

Ble kontaktet av valgkomiteen som gjorde meg oppmerksom at noen andre trodde jeg kunne være aktuell for dette vervet. Min samboer, datter (1 år), kattepus og jeg er ganske nye i nabolaget (botid på snart 2 år). Vi har bemerket oss at det er flere andre beboere her med familie og unge barn, så å kunne være med å forme hvordan vi skal ha det i nabolaget videre kan være en spennende utfordring. Videre interesserer jeg meg i å holde dette nabolaget trygt for min datters oppvekst og alle andre som bor her. I min daglige jobb har jeg ofte rollen å finne løsninger der andre opplever utfordringer og jeg må være både sosial, og imøtekommende for alle andre sine ideer og forslag, noe jeg tror kan være en god karakteristikk for en som er i styret. Som vara, vil jeg få en fot innenfor arbeidet styret gjør, innsikt og kan involvere meg der som skoen måtte trykke mens jeg lærer meg veien å gå videre.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Espen Dyrland og Silvia Anna Kjørstad som varamedlemmer.

11.3 Valg av valgkomité

Marius Hagen, Monika Hellich og Steivor Knutsen kan ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Marius Hagen, Monika Hellich og Steivor Knutsen.

11.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Haugtussa BL kan stille med tre representanter på Bate sin årlige generalforsamling. Det er kun representanter som blir valgt av generalforsamlingen i Haugtussa BL som har stemmerett på Bate sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å innstille styreleder Torleif Dønnestad samt nytt styremedlem og John Hanssen Kolstad som delegater til Bate sin generalforsamling i 2023.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2023

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		13 299 612	12 429 828	13 300 122
Tillegg felleskostnader		478 501	444 807	481 900
Tilskudd	1	14 000	0	0
Lading el-bil		146 737	62 866	100 000
Beboeroppdrag		11 752	17 600	15 000
Sum inntekter		13 950 602	12 955 102	13 897 022
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	404 485	410 760	399 350
Avskrivninger	9	177 500	160 833	0
Forretningsførerhonorar		396 096	384 936	396 000
Tilleggstjenester forretningsfører		49 142	6 715	35 300
Revisjonshonorar	3	6 335	38 152	24 300
Vaktmestertjenester	4	753 893	800 348	700 000
Drift og vedlikehold	5	756 888	1 322 390	15 347 600
TV og/eller internett		7 726	3 725	8 000
Renovering	6	5 286 560	253 633	18 500 000
Forsikringer		1 060 640	960 684	1 310 400
Kommunale avgifter		3 033 424	3 014 464	3 273 500
Energi/strøm		185 261	198 156	180 000
Kontingent Boligbyggelag		84 600	84 600	84 600
Administrasjonskostnader	7	162 693	127 244	85 000
Sum kostnader		12 365 243	7 766 640	40 344 050
Driftsresultat		1 585 359	5 188 462	-26 447 028
Finansielle poster				
Renteinntekter		174 167	10 427	35 000
Rentekostnader		1 528 854	772 107	2 870 000
Netto finanskostnader		1 354 687	761 680	2 835 000
Resultat	8	230 672	4 426 782	-29 282 028

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	9	3 546 048	3 546 048
Bygninger	9	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	9	384 584	562 083
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	154 274	154 274
Sum anleggsmidler		53 541 990	53 719 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		42 406	47 923
Forskuddsbetalte kostnader		320 770	273 833
Andre fordringer		770	1 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		15 381 839	14 809 880
Sum omløpsmidler		15 745 785	15 132 886
SUM EIENDELER		69 287 775	68 852 376

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-6 585 695	-6 816 367
Sum egenkapital	10	-6 557 495	-6 788 167
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	56 772 655	58 960 766
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
Sum langsiktig gjeld		72 804 255	74 992 366
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 897	2 387
Leverandørgjeld		1 521 116	421 129
Skyldig off. avgifter		635	0
Påløpne renter		12 963	5 929
Annen kortsiktig gjeld		1 497 405	218 732
Sum kortsiktig gjeld		3 041 015	648 177
Sum gjeld		75 845 270	75 640 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 287 775	68 852 376

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Torleif Dønnestad
Styreleder

Silvia Anna Kjørstad
Styremedlem

John Hanssen Kolstad
Styremedlem

Ørjan Kaisen Evensen
Styremedlem

Anton Bjorland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bates Grønne Kroner - utvidet blomstereng	14 000	0

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Lønn, feriepenger	0	10 000
Styrehonorar	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 985	50 760
Andre ytelser	4 500	0
Sum personalkostnader	404 485	410 760

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innestående 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	7 047 846	6 295 176
Innbetalt driftskapital	677 040	677 040
Andel drift	753 893	800 348
Gjeld/tilgode hos TSS	Gjeld 76 853	Gjeld 123 308

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	374 541	699 439
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	54 081	359 719
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	107 930	122 735
6730 Honorar for teknisk rådgivning	55 002	7 563
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	165 334	132 934
Sum	756 888	1 322 390

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Apparater til lekepass	0	253 633
Rehabilitering/Overflatebehandling	5 286 560	
Sum	5 286 560	253 633

Note 7 - Administrasjonskostnader

De høye administrasjonskostnadene i 2022 skyldes juridisk bistnad på kr. 57.769.

Note 8 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	230 672	4 426 782
Avdrag på lån	-2 188 111	-2 203 237
Aktiverte anskaffelser	0	100 000
Tilbakeføring av avskrivning	177 500	160 833
Endring disponible midler	-1 779 939	2 484 378
Omløpsmidler	15 745 785	15 132 886
Kortsiktig gjeld	3 041 015	648 177
Disponible midler	12 704 770	14 484 709

Note 9 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	502 916	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	384 584	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	177 500	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-6 585 695	230 672	-6 816 367
Sum Egenkapital	-6 557 495	230 672	-6 788 167

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 67143444024
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.11 %
Betingelser:	2,91+ margin 0,85 = 3,76 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	67 000 000
Lånesaldo 01.01:	58 960 766
Avdrag i perioden:	2 188 111
Lånesaldo 31.12:	56 772 655
Saldo 5 år frem i tid:	46 779 663

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 72 804 255,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 en bokført verdi på kr 53 541 990,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Haugtussa

Styreleder	Torleif Dønnestad (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Silvia Anna Kjørstad (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Ørjan Kaisen Evensen (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Anton Bjorland (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	John Hanssen Kolstad (sign.)	16.03.2023



Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugtussa

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugtussa som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 22. mars 2023
KPMG AS



Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Haugtussa

Borettslaget Haugtussa ligger i Stavanger kommune og består av 282 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951826014.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Torleif Dønnestad

Styremedlem, Anton Bjorland

Styremedlem, Ørjan Kaisen Evensen

Styremedlem, Silvia Anna Kjørstad

Styremedlem, John Hanssen Kolstad

1. varamedlem, Astrid Elisabet Tveitaskog

2. varamedlem, Christian Søreide

Styrets arbeid og aktiviteter i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 14 styremøter, hvor i alt 158 protokollerte saker har vært behandlet. Styret var også representert på generalforsamlingen hos Bate.

I tillegg har det vært avholdt ekstraordinær generalforsamling på initiativ fra generalforsamlingen og styret, der hovedformålet var å velge et nytt styremedlem, til erstatning for medlemmet som trakk seg på den ordinære generalforsamlingen.

Det har også vært avholdt et beboermøte for å diskutere veien videre for godkjenning av nåværende bygningsmasse.

Styremedlemmer har i denne perioden også vært noe til stede i borettslagets Facebook-gruppe (det bemerkes at hjemmesiden haugtussaborettslag.org er styrets offisielle kanal).

Arrangementer:

Styret har arrangert dagnad vår og høst, og borettslaget har bidratt med midler til flere beboerinitiativer. Her nevnes et påskearrangement for barna, 17. mai-feiring, julegrantenning med Madlamark skolekorps, og «akedisco» (lys og musikk i akebakken).

Styret har arbeidet med følgende saker:

Største enkeltsak: Arbeidet med godkjenning av nåværende bygningsmasse. Herunder innhente bygningsmessig dokumentasjon av relevant saksbehandling, vedtak og planer fra eget og kommunalt arkiv, kartlegge og dokumentere nåværende bygningsmasse, og utarbeide og kvalitetssikre en løsning som er egnet for dagens situasjon og omfang.

Arbeid som har oppstått direkte eller indirekte i forbindelse med rehabiliteringen av ytterveggene, har også vært en vesentlig kilde til aktivitet i styret, og dialog mellom styret, prosjektledelsen i Bate og entreprenøren Faber Bygg.

Avløpsrørene er fra byggeår (1975), og Rørhab har foretatt kamerakontroll av disse. Rørene er av plast, og viser seg heldigvis å være i god stand. Ny kontroll om 10 års tid.

Kommunen er bedt om å selge to leiligheter i Gangarstien, og har akseptert dette.

Leverandør av ladetjenester er byttet fra Smartly til Elaway, som gir en mye gunstigere avtale.

Tilfluktsrommet disponeres av entreprenør i renoverings- og vedlikeholdsprosjektene, noe som sparer borettslaget for brakkekostnader. Etter at prosjektene er i ferdigstilt har styret tenkt å åpne for utlån av lokalet til alkoholfrie arrangementer frem til kl. 23 på kvelden.

Søknad til Bate om grønne kroner til prosjektet «Blomstereng i akebakken-området» (bie- og humlevennlige blomster) ble innvilget med 14 000 kroner.

Strømprisene og varmpumpestøtten fra kommunen har utløst et lite skred av søknader. Styret har besørget fortløpende behandling ved å delegere denne til de gateansvarlige.

Kattemor med unger ble observert på to adresser i Sylvelinstien og Bendikstien. Dyrebeskyttelsen Sør-Rogaland har tatt vare på disse, etter at borettslaget hjalp til med å fange dem inn.

En pakkeautomat fra PostNord er installert på øvre parkeringsområde.

HMS-arbeid:

Organisert innsamling av brannslukningsapparater til service. 225 apparater trengte full service (10-årskontroll). For 39 holdt det med en mindre kontroll/5-årskontroll. 14 ble kondemnert eller ikke godkjent. Styret har informert andelseierne om at hver leilighet skal ha minst ett pulverapparat på 6 kg, eller ett skumapparat på 6 eller 9 liter avhengig av type, og at andelseier plikter å påse at utstyr er på plass, er godkjent og fungerer.

Fulgt opp et beboerinitiativ for trafikksikkerhet. Nye fartshumper er under utprøving.

Deltatt på kurs i brannsikkerhet, regelverk og styrets plikter i regi Rogaland brann og redning IKS.

Sendt ut info om brannrisiko ved skorsteinspiper av type Selkirk, supplert med et spesialtilbud fra Stavanger varmesenter.

Sendt ut tilbud om boligalarmpakke fra Vaktcompaniet.

Ellers jobber styret kontinuerlig med å sikre at kravene i internkontrollforskriften overholdes.

Økonomi:

Borettslaget har brukt kr. 757 000 på drift og vedlikehold i 2022, mot kr. 1 322 000 i 2021. Grunnen til redusert vedlikeholdsbehov skyldes et stort renoveringsprosjekt som ble startet i 2022, der en rekke yttervegger blir skiftet ut, samt alle takrenner og nedløp. 5,3 millioner av prosjektets total kostnad på 18,5 millioner kroner påløp i 2022.

Likviditeten har vært meget god gjennom hele 2022.

Disponible midler per 31.12.2022 er 12,7 millioner kroner. Bate anbefaler at disponible midler bør være minst kr. 15 000 per boenhet. Haugtussa BL har per 31.12.2022 kr. 45 000 per boenhet.

Låneopptak: For å dekke den pågående renoveringen, samt overflatebehandling og maling av yttervegger i 2023 (total kostnad 33 millioner kroner), vil det bli behov for et låneopptak i størrelsesorden kr. 22 millioner kroner i løpet av 2023. Til tross for låneopptak og generelt sterk prisstigning i 2022, har vi kunnet holde husleien på samme nivå.

Forsikringspremie: Som følge av negativ skadehistorikk, varslet forsikringsselskapet en økning i premie på 14 prosent. Etter anbefaling fra Bate, og egne undersøkelser, valgte styret å øke egenandelen til kr. 25 000. Premien ble dermed bevart på samme nivå som før. Basert på historikk og sannsynlig utvikling, vil endringen også gi lavere kostnader på sikt.

Ny årlig rutine: Bate vil foreta overflyvning av feltet med drone hver høst, for å avdekke tette sluk på takene etter løvfall. Dette kan bidra til å redusere press på bygningsmasse og vannskader, som kan redusere kostnadene.

Feietillegg: Bates oversikt over andeler med piper sammenholdt med informasjon fra brannvesenet har resultert i etterfakturering av manglende feietillegg.

Styret har ikke hatt utgifter til julebord, representasjon eller styreinterne velferdstiltak i denne perioden.

Styrets planer fremover

Styret vil stå på videre for å ivareta trivsel, rettferdighet, sunn økonomi og størst mulig forutsigbarhet. Vi ser frem til et år der mye av bygningsmassen er rehabilitert og der hele feltet har fått sine tiltrengte strøk med fagmessig utført overflatebehandling og maling.

Styret jobber i tett samarbeid med Bate i vurderingen av vedlikeholdsbehovet.

Det minnes om dugnaden, vårt faste årlige samlingspunkt, som tradisjon tro avholdes første lørdag i mai og november. Kryss av 6. mai og 4. november i kalenderen.

Forsikringsavtale

BL Haugtussa er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP562732. Bygningsrelaterte skader meldes på nett via bate.no/for-deg/skademelding.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Adresse: Jåttåveien 92, 4065 Stavanger
Mail: post@nygaard-as.no
Telefon: 51 82 30 80

LINDA JOHNSEN
GANGARSTIEN 33
4021 STAVANGER

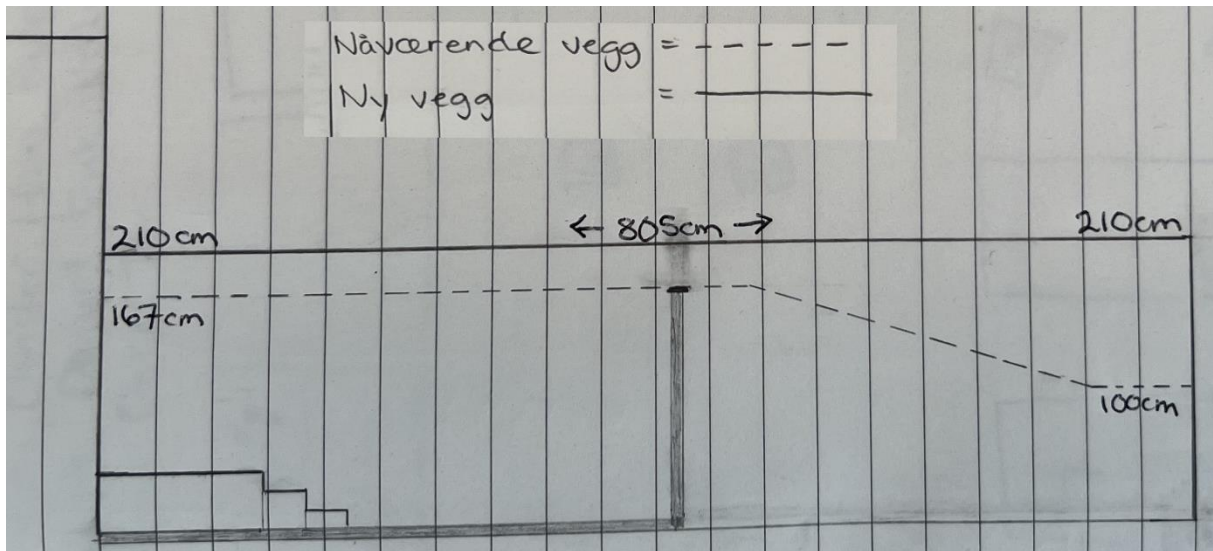
Isometrisk 1
Juni, kl. 12.00

Målestokk: A3/ NTS Design: Jeanette Jakobsen Dato:07.02.22

Alle rettigheter tilhører utførende før
prosjekteringen, Kopiering eller bruk av
disse tegningene er forbudt uten skriftlig
samtykke

Rev 1





Høyde på eksisterende vegg mot Springarstien 33: 260 cm

Høyde på eksisterende vegg mot Springarstien 39: 210 cm

Nåværende vegg:



